



SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

JANVIER 2018

Bilan des ventes d'unifamiliales par division de recensement

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- La division de recensement de Sept-Rivières–Caniapiscau affiche la plus forte hausse de ventes d'unifamiliales en 2017 à + 23 %.
- Une progression du prix médian a été notée dans 90 % des divisions de recensement analysées.
- L'augmentation du prix médian la plus forte s'est produite dans la division de Memphrémagog avec une hausse de 14 %.
- Aucune des régions étudiées n'a subi de diminution du prix médian de plus de 5 %.

L'économie québécoise a connu une année plus que positive pour la croissance économique et l'emploi. Pour le marché immobilier, les statistiques provinciales montrent une progression soutenue. Mais qu'en est-il spécifiquement pour votre région? Ce rapport fait le bilan des résultats de 2017, par division de recensement, de zones géographiques de plus petites tailles que celles étudiées habituellement et couvrant l'ensemble du Québec.

BILAN DES VENTES D'UNIFAMILIALES PAR DIVISION DE RECENSEMENT

Ce rapport présente une analyse du marché immobilier des résidences unifamiliales par division de recensement (DR) pour l'année de 2017. Les DR constituent des régions regroupant une ou des villes. Plusieurs d'entre elles sont en fait des territoires plus petits que ceux habituellement étudiés. Ces DR découpent le Québec en 98 zones et la grande majorité du temps, elles correspondent aux municipalités régionales de comté (MRC)¹. Dans les autres cas, la DR est un territoire équivalent (TE) ou une zone créée spécifiquement aux fins du recensement (CDR). L'annexe contient un tableau donnant l'information sur le type de chaque DR.

Ce rapport vous informe sur les tendances du marché immobilier des régions moins souvent couvertes par les autres études. Néanmoins, la petite taille de ces marchés constitue un inconvénient. Les variations élevées sont plus probables dans les divisions de recensement avec moins de propriétés transigées. Dans ces cas, les effets aléatoires plus importants rendent les variations moins fiables.

Par conséquent, seules les DR comptabilisant au moins 300 transactions en 2017 sont présentées dans les tableaux de variations. Ce seuil exclut 38 des 98 DR du Québec. Toutefois, le tableau en annexe et les cartes contiennent les statistiques de l'ensemble des DR.

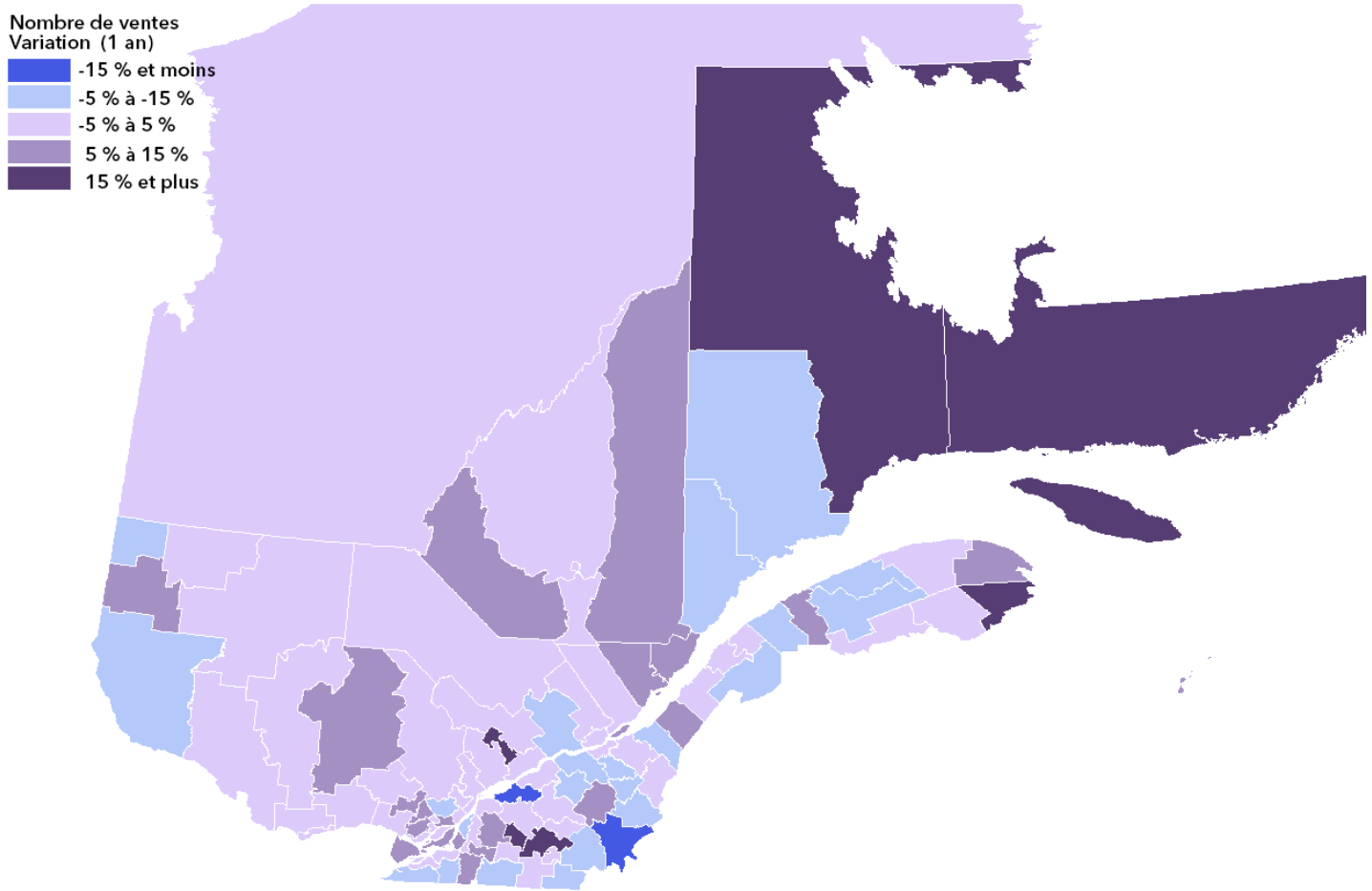
VARIATION DU NOMBRE DE VENTES

La DR avec la plus forte hausse de vente est la division de Sept- Rivières - Caniapiscau avec +23 % en 2017 comparativement à 2016. Cette DR, formée des deux MRC contenues dans son nom, avait une population de 39 322 habitants en 2016². L'économie de cette région est particulièrement affectée par l'industrie minière. La hausse du prix du minerai de fer de plus de 250 %³ depuis janvier 2016 a eu un impact positif sur l'emploi avec, par exemple, la préparation de la réouverture de la mine du lac Bloom qui est prévue pour mars 2018⁴. Cela a alimenté la progression du nombre de ventes.

Parmi l'ensemble des 60 DR, un peu plus de la moitié des variations de ventes se situaient entre -5 % et 5 %. Finalement, la variation est répartie presque également entre des hausses (30 DR) et des baisses (29 DR). Le même nombre de ventes a été enregistré en 2017 et en 2016 dans la DR d'Argenteuil.

Les ventes ont crû dans la majorité des régions, par contre, l'année prochaine risque d'être un peu plus difficile étant donné les derniers resserrements hypothécaires qui limiteront la capacité d'emprunt de plusieurs ménages.

Figure 1 : variations du nombre de ventes par division de recensement en 2017 relativement à 2016



JLR et Fichier des limites cartographiques des divisions de recensement – Recensement de 2011, produit no. 92-163-X au catalogue de Statistique Canada.

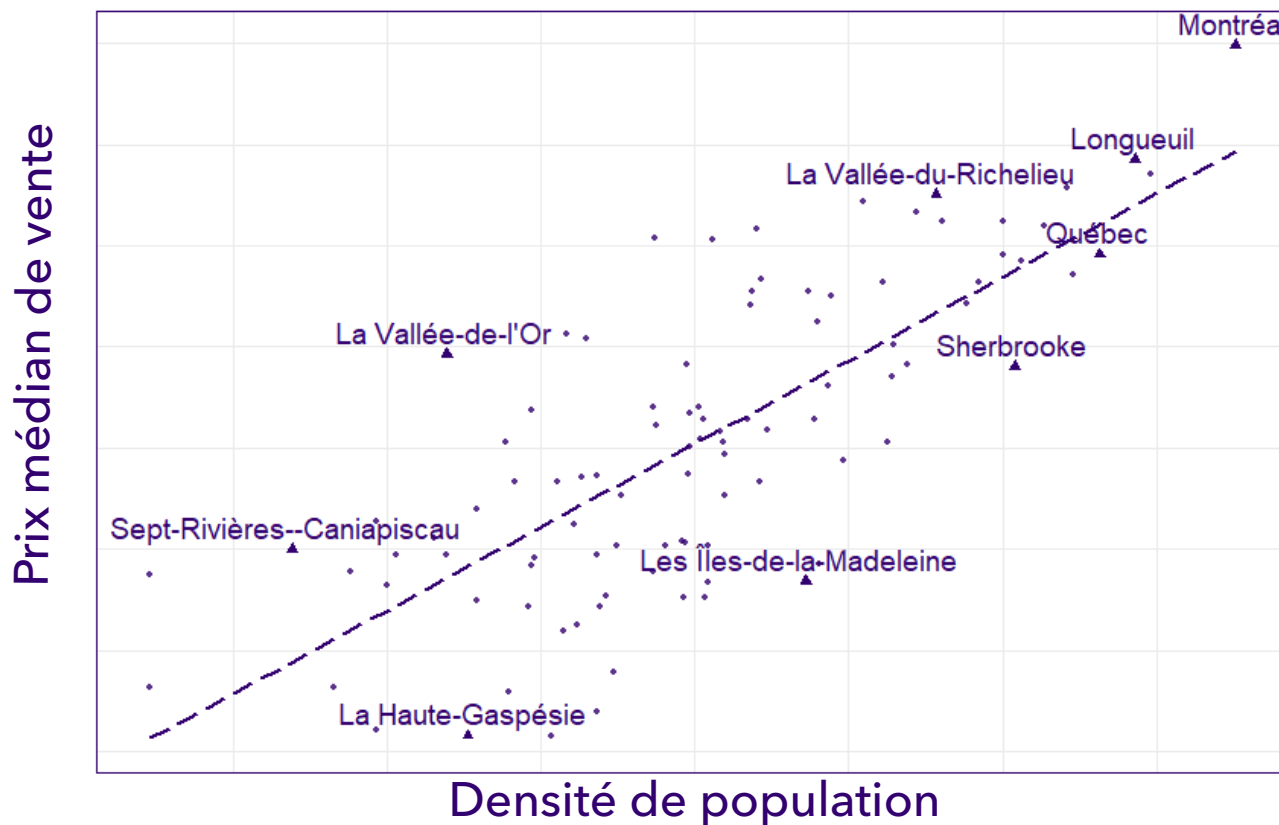
Top 5 des hausses les plus élevées de vente d'unifamiliales (DR avec 300 transactions et plus)

Division de recensement	Nombre de ventes en 2017	Variation (1 an)
Sept-Rivières -- Caniapiscau	386	23 %
Le Val-Saint-François	374	17 %
Shawinigan	490	15 %
Vaudreuil-Soulanges	2592	12 %
Le Haut-Richelieu	1 639	12 %

Top 5 des baisses les plus élevées de vente d'unifamiliales (DR avec 300 transactions et plus)

Division de recensement	Nombre de ventes en 2017	Variation (1 an)
Le Granit	301	-17 %
Les Jardins-de-Napierville	359	-13 %
Montcalm	912	-12 %
Portneuf	755	-12 %
La Nouvelle-Beauce	393	-11 %

Figure 2 : Relation entre le prix médian et la population pour l'ensemble des DR



Note : La figure 2 présente la relation entre le prix médian de vente et la densité de population calculée par Statistique Canada lors du recensement de 2016. Les points représentent les 98 divisions de recensement au Québec d'après la géographie du recensement 2016. Afin de retrouver une relation linéaire, les deux variables ont été transformées en leur logarithme naturel. La ligne est la représentation de la régression linéaire estimée par la méthode des moindres carrés ordinaires entre les deux variables.

PRIX DE VENTE MÉDIAN

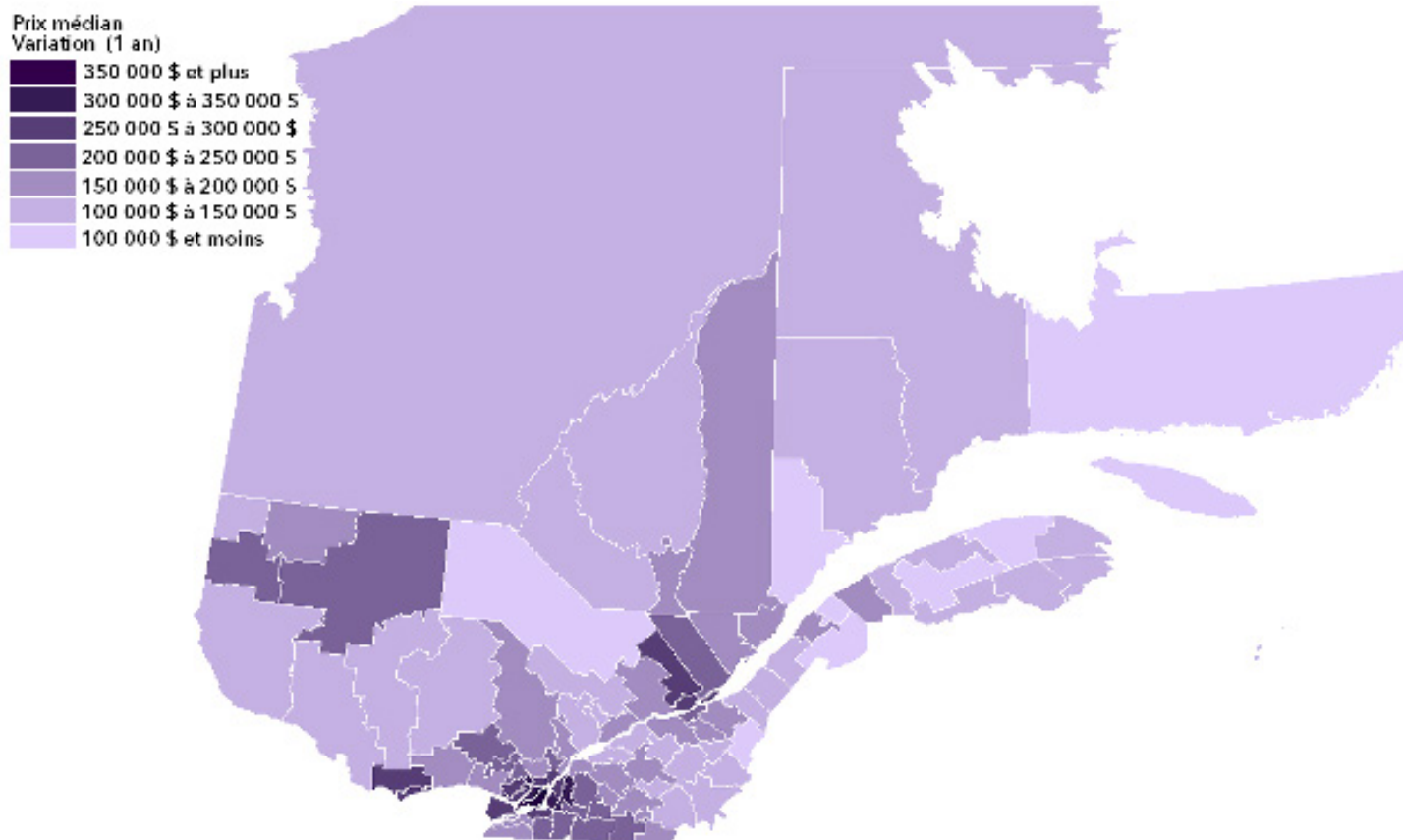
Le prix de vente des propriétés diffère beaucoup en fonction de la localisation. Aussi, il existe une forte corrélation positive (0,64) entre le prix médian et la densité de la population dans les DR du Québec en 2017. C'est donc sans grande surprise que les 5 DR avec les prix médians de ventes les plus élevés se trouvaient dans le Grand Montréal. En 2017, le prix médian des unifamiliales vendues dans la DR de Montréal (440 000 \$) s'est avéré 100 000 \$ plus élevé que celui dans ses proches banlieues de Longueuil et Laval. L'hypothèse démographique se concrétise aussi pour le bas de la distribution. Les prix médians les plus bas (80 000 \$) ont été enregistrés dans les DR de La Haute Gaspésie et Témiscouata.

La densité de population n'explique pas à elle seule l'ensemble des prix comme le démontre la figure 2. Par exemple, le prix médian des unifamiliales vendues dans la DR La Vallée de l'Or atteignait 205 000 \$ en 2017, et ce, malgré un faible ratio d'habitant au kilomètre carré. Dans ce cas, la présence d'industries offrant de hauts salaires comme les minières peut expliquer le prix de vente médian élevé par rapport à la densité de population. De l'autre côté du spectre, on retrouve, entre autres, la DR Les Îles de la Madeleine avec un prix médian faible considérant la densité de population de la région.

Top 5 des prix médians de vente les plus élevés (DR avec 300 transactions et plus)

Division de recensement	Prix de vente médian
Montréal	440 000 \$
Longueuil	332 000 \$
Laval	320 000 \$
Thérèse-De Blainville	310 000 \$
La Vallée-du-Richelieu	304 220 \$

Figure 3 : prix médian de ventes par division de recensement en 2017



JLR et Fichier des limites cartographiques des divisions de recensement – Recensement de 2011, produit no. 92-163-X au catalogue de Statistique Canada

VARIATIONS DU PRIX MÉDIAN

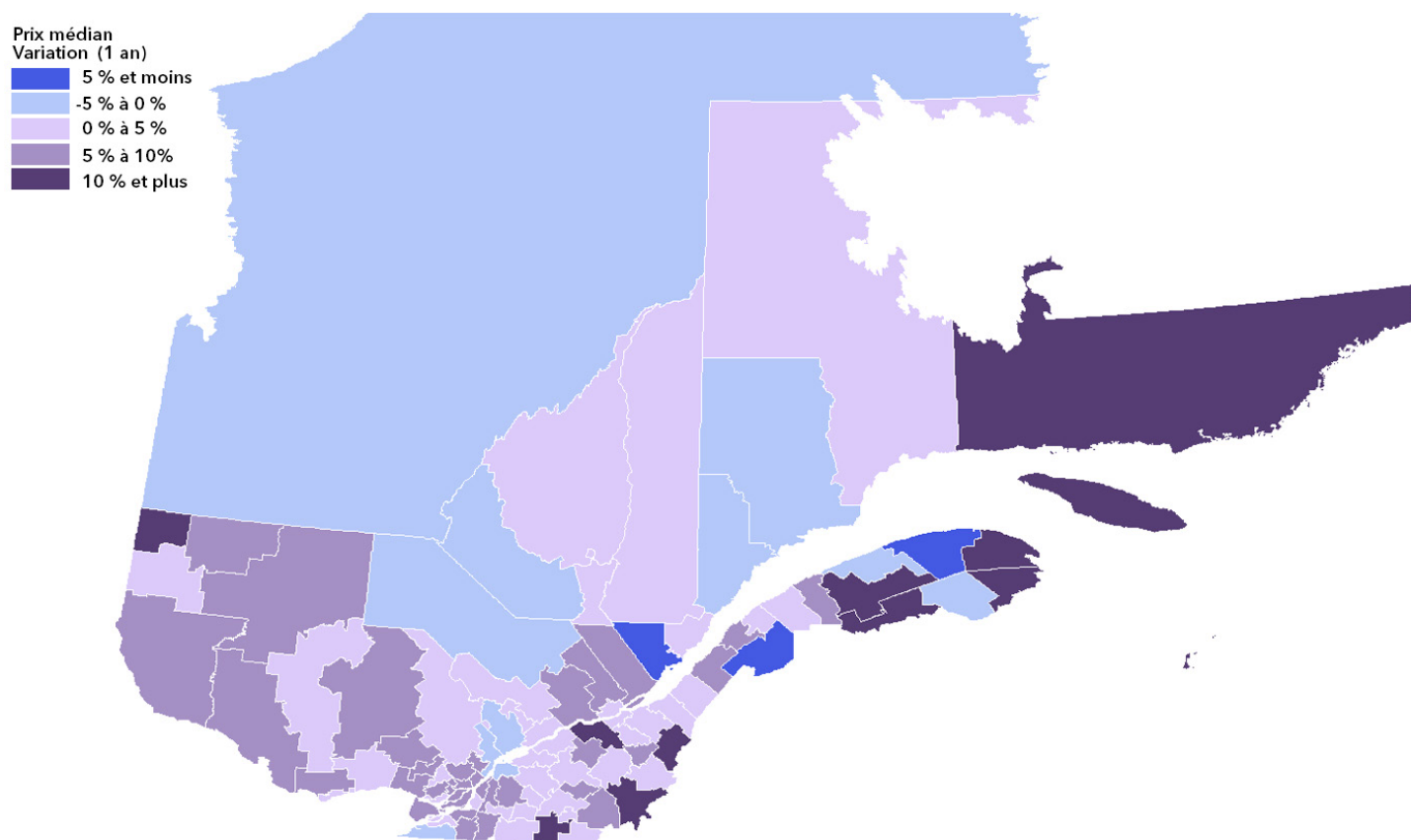
En 2017 au Québec, les prix de vente ont crû dans 90 % des DR analysées. La DR de Memphrémagog se distingue avec le gain du prix médian le plus important. Une baisse a été constatée dans 4 secteurs tandis qu'aucune variation n'a été notée pour les DR de Rimouski-Neigette et Beauce-Sartigan. Tel qu'affiché sur la Figure 4, aucune variation négative n'a eu lieu dans les grandes régions urbaines du Québec. Aussi, aucune DR n'a vu son prix médian de vente reculé de plus de 5 %.

La hausse généralisée des prix des unifamiliales dans la majorité des DR s'explique, entre autres, par la bonne tenue de l'économie québécoise. L'année 2017 a dépassé les attentes en termes de croissance économique. Le taux de chômage a également atteint un creux historique à 4,9 % en décembre 2017⁵. Cette situation est propice à des hausses de prix. La demande augmente pour les résidences unifamiliales puisque le bassin d'acheteurs potentiels s'accroît dû au plus faible chômage. Les perspectives favorables de l'économie peuvent aussi avoir incité des ménagers à devancer leur acquisition.

Top 5 des plus grandes hausses de prix de vente d'unifamiliales (DR avec 300 transactions et plus)

Division de recensement	Prix de vente médian
Memphrémagog	14 %
Lotbinière	11 %
Le Granit	11 %
La Côte-de-Beaupré	8 %
La Vallée-de-l'Or	8 %

Figure 4 : variations du prix médian des unifamiliales vendues par division de recensement en 2017 relativement à 2016



JLR et Fichier des limites cartographiques des divisions de recensement – Recensement de 2011, produit no. 92-163-X au catalogue de Statistique Canada.

CONCLUSION

Le bilan immobilier de l'année 2017 a mis en lumière le fait que ce marché se porte bien pour la plupart des régions au Québec. Le prix médian ainsi que le nombre de ventes ont progressé dans 29 des 60 DR analysées. Il sera intéressant de suivre comment le marché réagira à la troisième hausse en 6 mois du taux directeur de la Banque du Canada. Il est passé à 1,25 % le 17 janvier 2018⁶. Cela affecte directement l'éligibilité des acheteurs à contracter une hypothèque. Toute chose étant égale par ailleurs, cette annonce devrait causer un déclin de la demande. Toutefois, les pressions sur le marché de l'emploi pourraient finir par faire croître les salaires et donc la capacité à payer des acheteurs potentiels.

Annexe

Si vous désirez avoir plus de détails sur les différentes divisions de recensement du Québec, consultez le tableau à la page suivante et [la carte interactive](#).

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Certaines régions comptent trop peu de valeurs pour obtenir des statistiques fiables. Afin qu'une DR se retrouve dans le tableau, un seuil minimal de 30 transactions est exigé. Pour l'analyse toutefois, seules les DR avec plus de 300 transactions ont été retenues. Les variations du prix médian sont moins représentatives d'une tendance du marché immobilier dans les DR avec peu d'achats. Moins il y a de ventes dans une région, plus il est probable que le type de propriété vendue ne représente pas le marché de la région. Si par exemple, en 2017, les ventes étaient constituées de propriétés unifamiliales avec une qualité plus élevée qu'en 2016, l'augmentation observée du prix médian sera biaisée à la hausse.

Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données parmi les ventes sont éliminées pour les calculs statistiques. Ainsi, les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises, les ventes de succession et les ventes multiples ne sont pas incluses dans les statistiques rapportées dans cette étude.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] Statistique Canada Division de recensement 2016
- [2] Sept-Rivières --Caniapiscau, Division de recensement (DR) – Québec
- [3] Market Index
- [4] Radio-Canada, publié le 17 novembre 2017 <http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1067309/lac-bloom-finance-demarre-emploi>
- [5] Statistique Canada, consulté le 17 janvier 2018
- [6] Banque du Canada, consulté le 18 janvier 2018

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

Consultez l'étendue des publications à cette adresse : blog.jlr.ca/publications Consultez le Radar immobilier pour obtenir des statistiques sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur, à cette adresse : www.jlr.ca/radarimmobilier

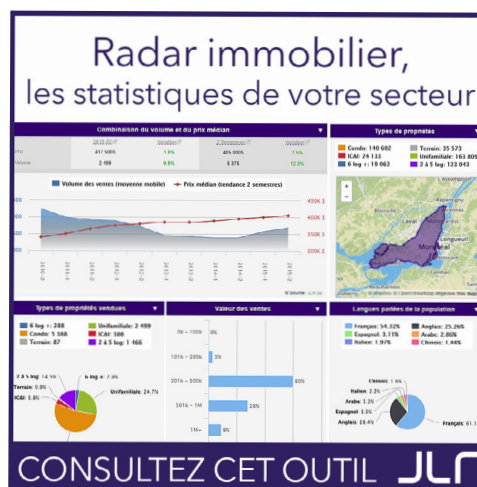


TABLEAU COMPLET DES TYPES DE RÉGIONS, DES STATISTIQUES DU SECTEUR DE L'UNIFAMILIALE DE 2017 (JANVIER À DÉCEMBRE) PAR DR ET LES VARIATIONS PAR RAPPORT À 2016.

Nom	Type de région	Prix médian	Variation du prix	Nombre de vente	Variation du nombre de ventes
Abitibi	MRC	165 000 \$	5 %	296	-2 %
Abitibi-Ouest	MRC	135 000 \$	13 %	241	-7 %
Acton	MRC	160 000 \$	3 %	215	36 %
Antoine-Labelle	MRC	139 950 \$	6 %	632	7 %
Argenteuil	MRC	169 500 \$	7 %	571	0 %
Arthabaska	MRC	150 000 \$	4 %	967	-3 %
Avignon	MRC	122 000 \$	22 %	145	-1 %
Beauce-Sartigan	MRC	145 000 \$	0 %	527	-6 %
Beauharnois-Salaberry	MRC	194 000 \$	2 %	693	-2 %
Bécancour	MRC	129 250 \$	1 %	282	1 %
Bellechasse	MRC	166 739 \$	1 %	464	-5 %
Bonaventure	MRC	110 000 \$	-4 %	161	1 %
Brome-Missisquoi	MRC	240 000 \$	4 %	815	-7 %
Charlevoix	MRC	150 000 \$	-10 %	113	12 %
Charlevoix-Est	MRC	151 500 \$	1 %	144	8 %
Coaticook	MRC	172 032 \$	2 %	180	-10 %
D'Autray	MRC	175 000 \$	-2 %	601	-3 %
Deux-Montagnes	MRC	262 000 \$	4 %	1309	-4 %
Drummond	MRC	175 000 \$	3 %	1207	1 %
Francheville	CDR	165 000 \$	4 %	1501	0 %
Gatineau	TÉ	250 000 \$	3 %	3593	2 %
Joliette	MRC	200 000 \$	5 %	737	0 %
Kamouraska	MRC	128 000 \$	7 %	198	-4 %
La Côte-de-Beaupré	MRC	216 000 \$	8 %	365	3 %
La Côte-de-Gaspé	MRC	124 000 \$	26 %	173	12 %
La Haute-Côte-Nord	MRC	81 250 \$	-2 %	100	-8 %
La Haute-Gaspésie	MRC	80 000 \$	-10 %	116	-3 %
La Haute-Yamaska	MRC	210 000 \$	3 %	976	2 %
La Jacques-Cartier	MRC	273 500 \$	5 %	692	-4 %
La Matapédia	MRC	89 000 \$	15 %	185	-14 %

Nom	Type de région	Prix médian	Variation du prix	Nombre de vente	Variation du nombre de ventes
La Mitis	MRC	109 900 \$	7 %	207	6 %
La Nouvelle-Beauce	MRC	170 000 \$	1 %	393	-11 %
La Rivière-du-Nord	MRC	233 000 \$	4 %	1989	6 %
La Tuque	TÉ	90 000 \$	-2 %	159	1 %
La Vallée-de-la-Gatineau	MRC	130 250 \$	3 %	368	1 %
La Vallée-de-l'Or	MRC	205 000 \$	8 %	531	-5 %
La Vallée-du-Richelieu	MRC	304 220 \$	5 %	1884	2 %
Lac-Saint-Jean-Est	MRC	152 750 \$	4 %	520	0 %
Lajemmerais	MRC	285 092 \$	6 %	1015	-6 %
L'Assomption	MRC	258 000 \$	5 %	1495	-1 %
Laval	TÉ	320 000 \$	5 %	3671	4 %
Le Domaine-du-Roy	MRC	125 000 \$	-5 %	341	8 %
Le Granit	MRC	125 000 \$	11 %	301	-17 %
Le Haut-Richelieu	MRC	245 000 \$	7 %	1639	12 %
Le Haut-Saint-François	MRC	145 000 \$	7 %	297	-9 %
Le Haut-Saint-Laurent	MRC	163 250 \$	-4 %	264	-13 %
Le Rocher-Percé	MRC	103 500 \$	22 %	150	24 %
Le Saguenay-et-son-Fjord	CDR	179 000 \$	3 %	1500	5 %
Le Val-Saint-François	MRC	175 000 \$	3 %	374	17 %
L'Érable	MRC	129 000 \$	6 %	287	-6 %
Les Appalaches	MRC	112 500 \$	2 %	544	10 %
Les Basques	MRC	85 000 \$	0 %	131	2 %
Les Collines-de-l'Outaouais	MRC	272 500 \$	7 %	908	-1 %
Les Etchemins	MRC	93 500 \$	10 %	240	4 %
Les Îles-de-la-Madeleine	TÉ	117 250 \$	15 %	148	12 %
Les Jardins-de-Napierville	MRC	232 000 \$	5 %	359	-13 %
Les Laurentides	MRC	200 000 \$	5 %	898	-2 %
Les Maskoutains	MRC	222 500 \$	6 %	844	6 %
Les Moulins	MRC	282 250 \$	5 %	2112	5 %

Nom	Type de région	Prix médian	Variation du prix	Nombre de vente	Variation du nombre de ventes
Les Pays-d'en-Haut	MRC	240 000 \$	6 %	1103	8 %
Les Sources	MRC	112 500 \$	7 %	195	-3 %
Lévis	TÉ	245 000 \$	1 %	1281	-2 %
L'Île-d'Orléans	MRC	279 300 \$	7 %	81	13 %
L'Islet	MRC	113 000 \$	3 %	222	11 %
Longueuil	TÉ	332 000 \$	4 %	3840	7 %
Lotbinière	MRC	177 250 \$	11 %	423	-10 %
Manicouagan	MRC	136 000 \$	-3 %	221	-13 %
Maria-Chapdelaine	MRC	120 000 \$	4 %	274	0 %
Maskinongé	MRC	128 000 \$	-2 %	453	-4 %
Matane	MRC	105 000 \$	-5 %	203	-14 %
Matawinie	MRC	150 000 \$	1 %	1272	-1 %
Mékinac	MRC	111 500 \$	1 %	208	2 %
Memphrémagog	MRC	247 250 \$	14 %	928	-2 %
Minganie--Le Golfe-du-Saint-Laurent	CDR	90 000 \$	33 %	69	15 %
Mirabel	TÉ	298 750 \$	5 %	774	9 %
Montcalm	MRC	190 000 \$	6 %	912	-12 %
Montmagny	MRC	120 000 \$	0 %	221	-9 %
Montréal	TÉ	440 000 \$	7 %	6790	7 %
Nicolet-Yamaska	MRC	128 000 \$	0 %	223	-17 %
Nord-du-Québec	CDR	119 000 \$	-5 %	144	0 %
Papineau	MRC	152 000 \$	1 %	491	-3 %
Pierre-De Saurel	MRC	158 000 \$	-1 %	600	0 %
Pontiac	MRC	125 000 \$	9 %	251	3 %
Portneuf	MRC	180 000 \$	5 %	755	-12 %
Québec	TÉ	262 500 \$	1 %	3754	0 %
Rimouski-Neigette	MRC	180 000 \$	0 %	605	-8 %

Nom	Type de région	Prix médian	Variation du prix	Nombre de vente	Variation du nombre de ventes
Rivière-du-Loup	MRC	165 000 \$	7 %	379	-5 %
Robert-Cliche	MRC	117 000 \$	8 %	163	-13 %
Roussillon	MRC	285 000 \$	5 %	2529	1 %
Rouville	MRC	236 835 \$	3 %	492	8 %
Rouyn-Noranda	TÉ	213 000 \$	1 %	480	11 %
Sept-Rivières -- Caniapiscau	CDR	126 750 \$	1 %	386	23 %
Shawinigan	TÉ	122 250 \$	0 %	490	15 %
Sherbrooke	TÉ	199 000 \$	2 %	1594	1 %
Témiscamingue	MRC	116 000 \$	8 %	231	-6 %
Témiscouata	MRC	80 000 \$	-6 %	202	-11 %
Thérèse-De Blainville	MRC	310 000 \$	7 %	1934	2 %
Vaudreuil-Soulanges	MRC	291 183 \$	6 %	2592	12 %



SOLUTIONS FONCIÈRES

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2018, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca